



阳光新业地产股份有限公司

2020 年半年度财务报告

2020 年 08 月

## 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	71,545,348.11	72,933,793.40
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	26,493,191.49	30,491,996.03
应收款项融资		
预付款项	18,251,761.26	22,036,459.87
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	52,030,854.56	190,247,722.09
其中：应收利息		
应收股利	5,494,281.97	5,494,281.97
买入返售金融资产		
存货	641,865,101.90	641,865,101.90
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,570,249.70	4,997,071.83
流动资产合计	814,756,507.02	962,572,145.12
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	948,037,838.35	946,671,849.23
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,850,210,000.00	3,850,210,000.00
固定资产	9,045,804.87	9,469,788.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,166,804.28	10,430,084.80
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,864,631.52	2,071,892.28
递延所得税资产	129,676.73	792,343.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,819,454,755.75	4,819,645,958.07
资产总计	5,634,211,262.77	5,782,218,103.19
流动负债：		
短期借款	130,420,000.00	0.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	73,759,536.88	74,343,298.32
预收款项	0.00	92,100,240.43
合同负债	93,122,715.88	0.00
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	820,444.76	7,852,564.08

应交税费	141,567,480.64	128,187,965.21
其他应付款	193,321,783.32	185,946,245.05
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	1,954,377.03	1,545,459.19
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	540,722,954.58	402,208,016.24
其他流动负债		
流动负债合计	1,173,734,916.06	890,638,329.33
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	693,335,165.97	935,097,465.39
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	50,675,454.21	51,046,545.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	400,537,043.29	391,109,929.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,144,547,663.47	1,377,253,939.56
负债合计	2,318,282,579.53	2,267,892,268.89
所有者权益：		
股本	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	511,895,645.57	511,152,317.52
减：库存股		
其他综合收益	171,907,273.18	171,924,324.84
专项储备		

盈余公积	117,816,481.37	117,816,481.37
一般风险准备		
未分配利润	1,287,681,097.85	1,338,784,083.17
归属于母公司所有者权益合计	2,839,213,806.97	2,889,590,515.90
少数股东权益	476,714,876.27	624,735,318.40
所有者权益合计	3,315,928,683.24	3,514,325,834.30
负债和所有者权益总计	5,634,211,262.77	5,782,218,103.19

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	193,935.63	1,040,086.80
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,030,150,362.51	2,105,827,552.75
其中：应收利息		
应收股利	736,193,365.06	719,602,577.10
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,030,344,298.14	2,106,867,639.55
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	600,696,298.62	601,846,235.95
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	176,790.07	183,278.77
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		

开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	600,873,088.69	602,029,514.72
资产总计	2,631,217,386.83	2,708,897,154.27
流动负债：		
短期借款	130,420,000.00	0.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,242.98	1,242.98
应交税费	27,117.08	53,157.73
其他应付款	84,187,439.24	355,101,907.96
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	1,545,459.19	1,545,459.19
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	376,928,391.67	241,300,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	591,564,190.97	596,456,308.67
非流动负债：		
长期借款	0.00	195,628,391.67
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		



递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	195,628,391.67
负债合计	591,564,190.97	792,084,700.34
所有者权益：		
股本	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	609,752,643.16	609,752,643.16
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	117,816,481.37	117,816,481.37
未分配利润	562,170,762.33	439,330,020.40
所有者权益合计	2,039,653,195.86	1,916,812,453.93
负债和所有者权益总计	2,631,217,386.83	2,708,897,154.27

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	88,103,766.92	108,075,204.43
其中：营业收入	88,103,766.92	108,075,204.43
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	117,354,077.64	143,943,157.49
其中：营业成本	5,187,299.02	6,170,781.51
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	12,973,400.56	15,079,743.55
销售费用	8,419,007.83	12,618,867.36
管理费用	39,940,773.24	40,078,652.81
研发费用		
财务费用	50,833,596.99	69,995,112.26
其中：利息费用	50,940,974.57	70,270,132.67
利息收入	164,593.37	754,439.31
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,301,097.71	29,643,387.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,365,989.12	2,985,361.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		8,752,272.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,755,107.12	1,286,483.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-25,194,105.89	3,814,190.56
加：营业外收入	624,710.89	2,368,513.97
减：营业外支出	690,858.79	28,995.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-25,260,253.79	6,153,709.05
减：所得税费用	14,407,685.61	14,877,499.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,667,939.40	-8,723,790.75
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,667,939.40	-8,723,790.75
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-51,102,985.32	-25,790,627.57
2.少数股东损益	11,435,045.92	17,066,836.82
六、其他综合收益的税后净额	-17,051.66	-1,223.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-17,051.66	-1,223.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-17,051.66	-1,223.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-17,051.66	-1,223.00
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-39,684,991.06	-8,725,013.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	-51,120,036.98	-25,791,850.57
归属于少数股东的综合收益总额	11,435,045.92	17,066,836.82
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	-0.07	-0.03
(二) 稀释每股收益	-0.07	-0.03

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	214.15	229.50
销售费用		
管理费用	5,968,808.89	3,077,809.74
研发费用		
财务费用	32,812,526.44	33,021,376.28
其中：利息费用	32,811,969.04	32,746,342.94
利息收入	4,927.30	144,928.78
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	161,540,062.67	126,864,936.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,149,937.33	918,701.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	75,752.94	-11,396.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	122,834,266.13	90,754,124.52
加：营业外收入	6,475.80	840,000.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	122,840,741.93	91,594,124.52
减：所得税费用		-371,380.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,840,741.93	91,965,504.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	122,840,741.93	91,965,504.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	122,840,741.93	91,965,504.78
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	96,371,121.46	120,180,780.08
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,564,099.74	165,018,973.31
经营活动现金流入小计	101,935,221.20	285,199,753.39
购买商品、接受劳务支付的现金	4,902,396.00	6,158,046.86
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	23,072,934.91	29,514,227.51
支付的各项税费	26,095,905.16	30,570,453.40
支付其他与经营活动有关的现金	24,933,964.39	60,209,785.79
经营活动现金流出小计	79,005,200.46	126,452,513.56
经营活动产生的现金流量净额	22,930,020.74	158,747,239.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,352.00	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		167,461,312.51
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,352.00	167,461,312.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,045.99	8,969.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,402,160.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,436,205.99	8,969.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,431,853.99	167,452,343.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	130,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	130,000,000.00	
偿还债务支付的现金	106,000,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,376,422.36	51,124,347.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,400,000.00	
筹资活动现金流出小计	151,776,422.36	141,124,347.04
筹资活动产生的现金流量净额	-21,776,422.36	-141,124,347.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56,227.45	-87,226.95
五、现金及现金等价物净增加额	-1,222,028.16	184,988,009.35
加：期初现金及现金等价物余额	67,457,115.35	192,683,125.57
六、期末现金及现金等价物余额	66,235,087.19	377,671,134.92

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋



## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还	6,860.41	
收到其他与经营活动有关的现金	14,570,127.30	125,845,896.48
经营活动现金流入小计	14,576,987.71	125,845,896.48
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	1,639.41	229.50
支付其他与经营活动有关的现金	45,000,129.61	87,712,065.16
经营活动现金流出小计	45,001,769.02	87,712,294.66
经营活动产生的现金流量净额	-30,424,781.31	38,133,601.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		174,426,235.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		174,426,235.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		174,426,235.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	40,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	40,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,421,369.86	20,002,191.78

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,421,369.86	20,002,191.78
筹资活动产生的现金流量净额	29,578,630.14	-20,002,191.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-846,151.17	192,557,645.04
加：期初现金及现金等价物余额	1,040,086.80	35,910,988.69
六、期末现金及现金等价物余额	193,935.63	228,468,633.73

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	749,913,309.00				511,152,317.52		171,924,324.84		117,816,481.37		1,338,784,083.17	2,889,590,515.90	624,735,318.40	3,514,325,834.30	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	749,913,309.00				511,152,317.52		171,924,324.84		117,816,481.37		1,338,784,083.17	2,889,590,515.90	624,735,318.40	3,514,325,834.30	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					743,328.05		-17,051.66				-51,102,985.32	-50,376,708.93	-148,020,442.13	-198,397,151.06	
（一）综合收益总额											-51,102,985.32	-51,102,985.32	11,435,045.92	-39,667,939.40	
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配													-156,310,000.00	-156,310,000.00	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配													-156,310,000.00	-156,310,000.00	
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转					743,328.05		-17,051.66					726,276.39	-3,145,488.05	-2,419,211.66	
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															



1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转						-1,223.00					-1,223.00	-145,874,878.11	-145,876,101.11
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他						-1,223.00					-1,223.00	-145,874,878.11	-145,876,101.11
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	749,913,309.00			511,152,317.52	171,939,118.88	117,151,748.36		1,390,492,544.24	2,940,649,038.00	629,004,785.35	3,569,653,823.35		

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	749,913,309.00				609,752,643.16				117,816,481.37	439,330,020.40		1,916,812,453.93
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	749,913,309.00				609,752,643.16				117,816,481.37	439,330,020.40		1,916,812,453.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										122,840,741.93		122,840,741.93
（一）综合收益总额										122,840,741.93		122,840,741.93
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留												

存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	749,913,309.00				609,752,643.16				117,816,481.37	562,170,762.33	2,039,653,195.86

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	749,913,309.00				609,752,643.16				117,151,748.36	433,347,423.29		1,910,165,123.81
加：会计政策变更										-2,030,591.40		-2,030,591.40
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	749,913,309.00				609,752,643.16				117,151,748.36	431,316,831.89		1,908,134,532.41
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										91,965,504.78		91,965,504.78
(一) 综合收益总额										91,965,504.78		91,965,504.78
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												

2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	749,913,309.00				609,752,643.16				117,151,748.36	523,282,336.67		2,000,100,037.19

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋



### 三、公司基本情况

阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于1996年9月5日通过深圳证券交易所(以下称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股,并于1996年9月19日在深交所上市并交易(股票代码000608)。1998年9月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”;2008年5月,再更名为“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名。于2020年6月30日,本公司的总股本为749,913,309元,每股面值1元。本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路230号南宁经济技术开发区;管理总部位于北京市。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要在北京、上海、四川等地区从事房地产开发、商业地产运营以及相关的咨询服务等。

本财务报表由本公司董事会于2020年8月26日批准报出。

本期的合并财务报表范围未发生变化。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》的披露规定编制。

#### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在预期信用损失的计量、存货成本及跌价准备的计量、投资性房地产的计量模式、收入的确认时点、递延所得税资产和递延所得税负债等。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本集团2020年半年度财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团2020年6月30日的合并及公司财务状况以及2020年半年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

无

#### 4、记账本位币

记账本位币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的,则以

被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。商誉为之前持有的被购买方股权的公允价值与购买日支付对价的公允价值之和,与取得的子公司可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

## 6、合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时,合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司,自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围,并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,全额抵销归属于母公司股东的净利润;子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益,按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从本集团的角度对该交易予以调整。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指库存现金,可随时用于支付的存款,以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

#### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化;其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

#### (b) 外币报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,股东权益中除未分配利润项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在股东权益中以单独项目列示。境外经营的现金流量项目,采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

## 9、金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时,确认相关的金融资产或金融负债。

#### (a) 金融资产

##### (i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

##### 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

##### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

##### 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

#### 权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

#### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合	应收租赁款
应收账款组合	应收工程款
应收账款组合	应收项目管理费
应收账款组合	应收购房款
其他应收款组合	应收子公司往来款项
其他应收款组合	应收关联单位往来款项
其他应收款组合	应收押金、保证金
其他应收款组合	应收代垫款项
其他应收款组合	应收政府及相关单位款项
其他应收款组合	应收其他款项

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。针对其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，

且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

#### (b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

#### (c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 10、存货

#### (a) 分类

存货主要包括开发产品及库存商品，按成本与可变现净值孰低计量。

#### (b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

建筑成本中包含的公共配套设施指政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

#### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## 11、持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二)本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

## 12、长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

#### (a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

#### (b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 14、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

## (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	年限平均法	10—40 年	3%—5%	2.4%—9.7%
运输工具	年限平均法	5—9 年	3%—5%	10.6%—19.4%
办公设备	年限平均法	5—9 年	5%	10.6%—19.0%

## 15、借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产、投资性房地产以及房地产开发项目的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到预定可销售状态后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产以及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产以及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

## 16、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产包括本集团自用的土地使用权、软件等，以成本计量。

#### (a) 土地使用权

土地使用权按实际使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

#### (b) 软件

软件按预计使用寿命10年平均摊销。

#### (c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### (d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 17、长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

## 19、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

#### 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

## 20、预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

## 21、收入

### 收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入。

#### (2) 劳务服务合同

本集团在提供劳务服务过程中确认收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 22、政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

## 23、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

## 24、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁；其他的租赁为经营租赁。本集团无融资租赁，经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 25、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 维修基金和质量保证金

维修基金按照相关当地的规定，按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定，部分为代房地产管理部门向购房者收取，部分为房地产开发公司承担，在办理房产证时上交房地产管理部门。其中代房地产管理部门向购房者收取的部分在收到时确认为其他应付款。房地产开发公司承担的部分确认为开发成本。



质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

## (2) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## (3) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

### (a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

#### (i) 投资性房地产公允价值计量

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，本集团每年从独立第三方专业评估师处取得公司独立估值，公允价值金额将按照以下方法进行确定：

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素；

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。包含直接资本化法和现金流折现法。

对投资性房地产公允价值的评估涉及重要的会计估计和判断，如果管理层对评估方法、参数及关键假设进行修正，将会对投资性房地产公允价值产生影响。

#### (ii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于2019年度未发生重大变化。

#### (iii) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税和企业所得税等税金时，本集团需要作出重要估计和判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

#### (iv) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

### (b) 采用会计政策的关键判断—收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的30%至70%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限一般为6个月至2年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保期限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率较低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

## 26、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

### (2) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	72,933,793.40	72,933,793.40	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	30,491,996.03	30,491,996.03	
应收款项融资			
预付款项	22,036,459.87	22,036,459.87	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	190,247,722.09	190,247,722.09	
其中：应收利息			
应收股利	5,494,281.97	5,494,281.97	
买入返售金融资产			
存货	641,865,101.90	641,865,101.90	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,997,071.83	4,997,071.83	
流动资产合计	962,572,145.12	962,572,145.12	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	946,671,849.23	946,671,849.23	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	3,850,210,000.00	3,850,210,000.00	
固定资产	9,469,788.04	9,469,788.04	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,430,084.80	10,430,084.80	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	2,071,892.28	2,071,892.28	
递延所得税资产	792,343.72	792,343.72	
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,819,645,958.07	4,819,645,958.07	
资产总计	5,782,218,103.19	5,782,218,103.19	
流动负债：			
短期借款	0.00		
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	74,343,298.32	74,343,298.32	
预收款项	92,100,240.43		-92,100,240.43
合同负债	0.00	92,100,240.43	92,100,240.43
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	7,852,564.08	7,852,564.08	
应交税费	128,187,965.21	128,187,965.21	
其他应付款	185,946,245.05	185,946,245.05	
其中：应付利息	0.00		
应付股利	1,545,459.19	1,545,459.19	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	402,208,016.24	402,208,016.24	
其他流动负债			
流动负债合计	890,638,329.33	890,638,329.33	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	935,097,465.39	935,097,465.39	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	51,046,545.00	51,046,545.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	391,109,929.17	391,109,929.17	

其他非流动负债			
非流动负债合计	1,377,253,939.56	1,377,253,939.56	
负债合计	2,267,892,268.89	2,267,892,268.89	
所有者权益：			
股本	749,913,309.00	749,913,309.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	511,152,317.52	511,152,317.52	
减：库存股			
其他综合收益	171,924,324.84	171,924,324.84	
专项储备			
盈余公积	117,816,481.37	117,816,481.37	
一般风险准备			
未分配利润	1,338,784,083.17	1,338,784,083.17	
归属于母公司所有者权益合计	2,889,590,515.90	2,889,590,515.90	
少数股东权益	624,735,318.40	624,735,318.40	
所有者权益合计	3,514,325,834.30	3,514,325,834.30	
负债和所有者权益总计	5,782,218,103.19	5,782,218,103.19	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,040,086.80	1,040,086.80	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	2,105,827,552.75	2,105,827,552.75	
其中：应收利息			
应收股利	719,602,577.10	719,602,577.10	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2,106,867,639.55	2,106,867,639.55	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			

长期应收款			
长期股权投资	601,846,235.95	601,846,235.95	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	183,278.77	183,278.77	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	602,029,514.72	602,029,514.72	
资产总计	2,708,897,154.27	2,708,897,154.27	
流动负债：			
短期借款	0.00		
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,242.98	1,242.98	
应交税费	53,157.73	53,157.73	
其他应付款	355,101,907.96	355,101,907.96	
其中：应付利息	0.00		
应付股利	1,545,459.19	1,545,459.19	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	241,300,000.00	241,300,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	596,456,308.67	596,456,308.67	
非流动负债：			
长期借款	195,628,391.67	195,628,391.67	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	195,628,391.67	195,628,391.67	
负债合计	792,084,700.34	792,084,700.34	
所有者权益：			
股本	749,913,309.00	749,913,309.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	609,752,643.16	609,752,643.16	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	117,816,481.37	117,816,481.37	
未分配利润	439,330,020.40	439,330,020.40	
所有者权益合计	1,916,812,453.93	1,916,812,453.93	
负债和所有者权益总计	2,708,897,154.27	2,708,897,154.27	

调整情况说明

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）或不含增值税销售额（应纳税额按不含增值税销售额乘以适用税率）	6%、5%、3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-50%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税值	12%或 1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,549.91	8,077.00
银行存款	71,541,517.03	72,924,435.23
其他货币资金	1,281.17	1,281.17
合计	71,545,348.11	72,933,793.40
其中：存放在境外的款项总额	3,957,525.20	3,911,201.89
因抵押、质押或冻结等对使用有限的款项总额	5,310,260.92	5,476,678.05

其他说明

## 2、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	11,914,337.31	28.35%	11,914,337.31	100.00%	0.00	11,914,337.31	26.09%	11,914,337.31	100.00%	0.00
其中：										
应收租赁款	6,479,956.31	15.42%	6,479,956.31	100.00%	0.00	6,479,956.31	14.19%	6,479,956.31	100.00%	0.00
应收工程款	5,434,381.00	12.93%	5,434,381.00	100.00%	0.00	5,434,381.00	11.90%	5,434,381.00	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	30,112,705.40	71.65%	3,619,513.91	12.02%	26,493,191.49	33,749,238.07	73.91%	3,257,242.04	9.65%	30,491,996.03
其中：										
应收租赁款	28,060,605.40	66.77%	3,598,992.91	12.83%	24,461,612.49	17,340,289.17	37.97%	3,093,152.55	17.84%	14,247,136.62
应收项目管理费	2,052,100.00	4.88%	20,521.00	1.00%	2,031,579.00	12,563,873.90	27.51%	125,638.74	1.00%	12,438,235.16
应收购房款						3,845,075.00	8.42%	38,450.75	1.00%	3,806,624.25
合计	42,027,042.71	100.00%	15,533,851.22	36.96%	26,493,191.49	45,663,575.38	100.00%	15,171,579.35	33.22%	30,491,996.03

按单项计提坏账准备：0.00

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收租赁款	6,479,956.31	6,479,956.31	100.00%	预计不能收回
应收工程款	5,434,381.00	5,434,381.00	100.00%	预计不能收回
合计	11,914,337.31	11,914,337.31	--	--



按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 362,271.87

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合-应收租赁款			
逾期一年以内	17,366,236.99	347,462.63	2.00%
逾期一至二年	6,812,820.11	343,796.29	5.00%
逾期二至三年	1,435,325.21	461,510.90	32.00%
逾期三年以上	2,446,223.09	2,446,223.09	100.00%
组合-应收项目管理费			
未逾期	2,052,100.00	20,521.00	1.00%
合计	30,112,705.40	3,619,513.91	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	17,366,236.99
1 至 2 年	8,864,920.11
2 至 3 年	1,435,325.21
3 年以上	14,360,560.40
3 至 4 年	14,360,560.40
合计	42,027,042.71

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	11,914,337.31					11,914,337.31
按组合计提坏账准备的应收账款	3,257,242.04	362,271.87				3,619,513.91
合计	15,171,579.35	362,271.87				15,533,851.22

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

### (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	13,259,001.65	31.55%	8,690,686.70
合计	13,259,001.65	31.55%	

## 3、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,816,543.75	9.95%	5,372,230.66	24.38%
1 至 2 年	9,917,053.30	54.34%	9,974,595.00	45.26%
2 至 3 年	5,889,530.00	32.27%	6,063,623.67	27.52%
3 年以上	628,634.21	3.44%	626,010.54	2.84%
合计	18,251,761.26	--	22,036,459.87	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2020年6月30日，账龄超过一年的预付款项为16,435,217.51元(2018年12月31日：16,664,229.21元)，主要为预付包租项目租金。

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	17,550,842.77	96.16%

其他说明：

## 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	5,494,281.97	5,494,281.97
其他应收款	46,536,572.59	184,753,440.12
合计	52,030,854.56	190,247,722.09

**(1) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收天津紫金新嘉商贸有限公司股利	5,494,281.97	5,494,281.97
合计	5,494,281.97	5,494,281.97

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

**3) 坏账准备计提情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	83,669.27			83,669.27
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
2020 年 6 月 30 日余额	83,669.27			83,669.27

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

**(2) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收其他单位往来款项	33,471,030.19	32,605,790.12
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	6,731,388.95	7,834,518.00
应收合营公司往来款项	5,550,000.00	4,950,000.00
应收其他代垫款项	4,386,817.00	3,481,146.44
应收待退回拆迁款	2,405,275.00	2,405,275.00
应收投标保证金、诚意保证金及押金	1,853,030.07	1,536,736.02
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项		673,434.14
应收 Sunrise Tongzhou Private Limited 借款本金和利息		139,278,867.05
其他	4,591,387.69	6,557,408.65
坏账准备	-12,452,356.31	-14,569,735.30
合计	46,536,572.59	184,753,440.12

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,917,361.30		11,652,374.00	14,569,735.30
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期转回	2,117,378.99			2,117,378.99
2020 年 6 月 30 日余额	799,982.31		11,652,374.00	12,452,356.31

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,197,537.15
1 至 2 年	4,610,776.46
2 至 3 年	2,263,760.00
3 年以上	49,916,855.29
3 至 4 年	49,916,855.29
合计	58,988,928.90

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	14,569,735.30		2,117,378.99			12,452,356.31
合计	14,569,735.30		2,117,378.99			12,452,356.31

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
Sunrise Tongzhou	2,089,183.01	债权债务抵消
合计	2,089,183.01	--

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京市通州区潮县镇人民政府	应收政府及相关单位款项	26,365,084.00	三年以上	40.83%	395,476.26

紫金新嘉	应收股利	5,577,951.24	一至二年	8.64%	83,669.27
上海银河宾馆	应收关联单位往来款项	5,550,000.00	一年以内及一至三年	8.60%	83,250.00
成都蓉建业房屋拆迁工程有限责任公司	应收其他单位往来款项目	2,405,275.00	三年以上	3.73%	2,405,275.00
潞城投资有限公司	应收政府及相关单位款项	1,500,000.00	三年以上	2.32%	22,500.00
合计	--	41,398,310.24	--	64.12%	2,990,170.53

## 5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求  
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	666,756,868.67	25,086,734.98	641,670,133.69	666,756,868.67	25,086,734.98	641,670,133.69
其他	194,968.21		194,968.21	194,968.21		194,968.21
合计	666,951,836.88	25,086,734.98	641,865,101.90	666,951,836.88	25,086,734.98	641,865,101.90

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资	期初余额	本期转入 开发产品	本期其他 减少金额	本期（开 发成本） 增加	期末余额	利息资本 化累计金 额	其中：本 期利息资 本化金额	资金来源

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	利息资本化累计 金额	其中：本 期利息资 本化金额
成都锦尚中心项目	2014 年 6 月 11 日	403,331,480.78			403,331,480.78	19,388,077.92	
北京阳光上东项目	2014 年 1 月 22 日	255,820,437.84			255,820,437.84	5,013,804.91	
其他项目		7,604,950.05			7,604,950.05	120,756.09	
合计	--	666,756,868.67			666,756,868.67	24,522,638.92	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

**(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备**

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	25,086,734.98					25,086,734.98	
合计	25,086,734.98					25,086,734.98	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
成都锦尚中心项目	25,086,734.98					25,086,734.98	
合计	25,086,734.98					25,086,734.98	--

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

于 2020 年 6 月 30 日，开发产品中包含资本化利息金额为 24,522,638.92 元（2019 年 12 月 31 日，24,522,638.92 元）。

**(4) 存货受限情况**

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
北京阳光上东项目	178,787,272.94	178,787,272.94	长期借款的抵押物
合计	178,787,272.94	178,787,272.94	--

**6、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预交增值税及其他税金	4,570,249.70	4,997,071.83
合计	4,570,249.70	4,997,071.83

其他说明：

## 7、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
上海银河宾馆	425,994,672.54			-662,465.50							425,332,207.04	
小计	425,994,672.54			-662,465.50							425,332,207.04	
二、联营企业												
沈阳世达物流有限责任公司(以下简称"沈阳世达")	75,282,251.33			1,036,131.37							76,318,382.70	
天津友谊新资商贸有限公司(以下简称"友谊新资")	94,553,135.17			1,401,190.57							95,954,325.74	
天津光明新丽商贸有限公司(以下简称"光明新丽")	105,988,641.30			964,853.89							106,953,495.19	
天津津汇远景贸易有限公司(以下简称"津汇远景")	80,115,911.00			1,166,983.40							81,282,894.40	
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称"紫金新嘉")	87,100,862.03			-354,635.91							86,746,226.12	
北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下简称"北京瑞景阳光")	77,636,375.86			-2,186,068.70							75,450,307.16	
小计	520,677,176.69			2,028,454.62							522,705,631.31	
合计	946,671,849.23			1,365,989.12							948,037,838.35	

其他说明



## 8、投资性房地产

## (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,850,210,000.00			3,850,210,000.00
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	3,850,210,000.00			3,850,210,000.00

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求  
采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
阳光上东及橡树园出租部分	北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东、北京市海淀区万柳汇通花园A楼阳春光华	2014年1月22日	28,606.00	9,623,128.07	374,370,000.00	374,370,000.00	0.00%	
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里1号楼	2014年9月19日	39,103.00	21,145,497.51	662,510,000.00	662,510,000.00	0.00%	
建设路阳光新生活广场	四川省成都市成华区阳光新生活广场	2010年11月16日	74,612.00	19,154,257.04	592,780,000.00	592,780,000.00	0.00%	
成都阳光新业中心	四川省成都市锦江区一环路东五段55号	2014年7月30日	72,478.00	10,193,321.01	587,450,000.00	587,450,000.00	0.00%	
上海新业中心主楼	上海市长宁区中山西路888号1幢	2015年7月31日	45,860.00	1,141,938.28	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00	0.00%	
北辰阳光新生活	天津市北辰区京津公路西		27,471.00	2,487,011.35	163,100,000.00	163,100,000.00	0.00%	
合计	——	——		63,745,153.26	3,850,210,000.00	3,850,210,000.00	0.00%	——

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

□ 是 √ 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

## 9、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	9,045,804.87	9,469,788.04
合计	9,045,804.87	9,469,788.04

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	13,209,669.11	6,020,623.05	17,743,622.51	36,973,914.67
2.本期增加金额			34,045.99	34,045.99
(1) 购置			34,045.99	34,045.99
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额			222,676.00	222,676.00
(1) 处置或报废			222,676.00	222,676.00
4.期末余额	13,209,669.11	6,020,623.05	17,554,992.50	36,785,284.66
二、累计折旧				
1.期初余额	6,426,491.54	5,010,724.24	16,066,910.85	27,504,126.63
2.本期增加金额	202,580.62		240,940.66	443,521.28
(1) 计提	202,580.62		240,940.66	443,521.28
3.本期减少金额			208,168.12	208,168.12
(1) 处置或报废			208,168.12	208,168.12
4.期末余额	6,629,072.16	5,010,724.24	16,099,683.39	27,739,479.79
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	6,580,596.95	1,009,898.81	1,455,309.11	9,045,804.87
2.期初账面价值	6,783,177.57	1,009,898.81	1,676,711.66	9,469,788.04

## 10、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	9,770,037.52			3,717,050.00	7,200.00	13,494,287.52
2.本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	9,770,037.52	0.00	0.00	3,717,050.00	7,200.00	13,494,287.52
二、累计摊销						
1.期初余额	916,135.28			2,140,867.44	7,200.00	3,064,202.72
2.本期增加金额	76,427.94			186,852.58	0.00	263,280.52
(1) 计提	76,427.94			186,852.58		263,280.52
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	992,563.22	0.00	0.00	2,327,720.02	7,200.00	3,327,483.24
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	8,777,474.30	0.00	0.00	1,389,329.98	0.00	10,166,804.28
2.期初账面价值	8,853,902.24	0.00	0.00	1,576,182.56	0.00	10,430,084.80

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## 11、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	13,953,694.00					13,953,694.00
北京上东房地产经纪有限公司	394,956.15					394,956.15
合计	14,348,650.15					14,348,650.15

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	13,953,694.00					13,953,694.00
北京上东房地产经纪有限公司	394,956.15					394,956.15
合计	14,348,650.15					14,348,650.15

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

## 12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室及写字楼装修	2,071,892.28		207,260.76		1,864,631.52
合计	2,071,892.28		207,260.76		1,864,631.52

其他说明

## 13、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,177,002.64	294,250.66	2,985,123.68	746,280.92
内部交易未实现利润	88,761,650.64	22,190,412.66	88,761,650.64	22,190,412.66
预提费用及税金	48,116,257.16	12,029,064.29	48,116,257.16	12,029,064.29
其他	1,359,070.52	339,767.63	1,359,070.52	339,767.62
合计	139,413,980.96	34,853,495.24	141,222,102.00	35,305,525.49

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	88,632,688.00	22,158,172.00	88,632,688.00	22,158,172.00
借款相关交易费用摊销余额	710,320.28	177,580.07	3,549,115.84	887,278.96
资本化利息	106,767,632.00	26,691,908.00	106,767,632.00	26,691,908.00
投资性房地产公允价值计量的会计基础与计税基础差异	1,540,720,562.29	385,180,140.57	1,499,330,767.73	374,832,691.93
直线法确认租金收入	2,533,055.44	633,263.86	2,533,055.44	633,263.75
其他	1,679,189.20	419,797.30	1,679,189.20	419,797.30
合计	1,741,043,447.21	435,260,861.80	1,702,492,448.21	425,623,111.94

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	34,723,818.51	129,676.73	34,513,182.77	792,343.72
递延所得税负债	34,723,818.51	400,537,043.29	34,513,182.77	391,109,929.17

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	271,564,632.42	271,296,357.69
可抵扣亏损	1,050,593,887.77	956,453,018.07
合计	1,322,158,520.19	1,227,749,375.76

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年度	154,959,493.19	158,992,771.48	
2021 年度	354,368,134.18	354,382,654.18	
2022 年度	105,748,708.50	105,748,736.50	
2023 年度	191,921,123.64	191,921,123.64	
2024 年度	145,407,732.27	145,407,732.27	
2025 年度	98,188,695.99		
合计	1,050,593,887.77	956,453,018.07	--

其他说明：

## 14、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	130,420,000.00	
合计	130,420,000.00	

短期借款分类的说明：

## 15、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	73,359,769.30	71,858,301.16
其他	399,767.58	2,484,997.16
合计	73,759,536.88	74,343,298.32

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款	65,604,049.65	尚未结清的工程款
合计	65,604,049.65	--

其他说明：

## 16、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款项	46,073,522.80	44,315,958.53
投资物业预收租金	47,049,193.08	47,784,281.90
合计	93,122,715.88	92,100,240.43

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

## 17、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,766,871.95	17,781,142.58	24,813,261.90	734,752.63
二、离职后福利-设定提存计划	85,692.13	650,311.78	650,311.78	85,692.13
合计	7,852,564.08	18,431,454.36	25,463,573.68	820,444.76

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	7,405,659.21	15,723,722.42	22,854,784.20	274,597.43
2、职工福利费	90,042.00	35,960.00	35,960.00	90,042.00
3、社会保险费	47,325.65	680,021.86	680,021.86	47,325.65
其中：医疗保险费	41,699.50	624,451.32	624,451.32	41,699.50
工伤保险费	1,899.50	24,877.40	24,877.40	1,899.50
生育保险费	3,726.65	30,693.14	30,693.14	3,726.65
4、住房公积金	-1,292.00	1,057,653.48	1,057,653.48	-1,292.00
5、工会经费和职工教育经费	235,080.82	258,361.33	159,418.87	334,023.28
8、其他短期薪酬	-9,943.73	25,423.49	25,423.49	-9,943.73
合计	7,766,871.95	17,781,142.58	24,813,261.90	734,752.63

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	80,155.98	618,560.56	618,560.56	80,155.98
2、失业保险费	5,536.15	31,751.22	31,751.22	5,536.15
合计	85,692.13	650,311.78	650,311.78	85,692.13

其他说明：



## 18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,793,072.16	4,821,736.08
企业所得税	36,803,818.93	22,533,276.58
个人所得税	233,263.62	239,717.98
城市维护建设税	208,814.12	210,658.94
土地增值税	98,476,383.79	98,476,383.79
房产税	1,936,071.65	1,874,875.78
其他	116,056.37	31,316.06
合计	141,567,480.64	128,187,965.21

其他说明：

**19、其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,954,377.03	1,545,459.19
其他应付款	191,367,406.29	184,400,785.86
合计	193,321,783.32	185,946,245.05

**(1) 应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

**(2) 应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,545,459.19	1,545,459.19
应付少数股东股利	408,917.84	
合计	1,954,377.03	1,545,459.19

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

**(3) 其他应付款****1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付公司往来款项	112,211,953.27	111,919,322.52
应付租赁保证金和租户押金	41,484,081.65	41,381,891.30
应付租金、物业费	14,856,417.15	10,392,469.68
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	5,875,032.83	5,031,627.06
其他	16,939,921.39	15,675,475.30
合计	191,367,406.29	184,400,785.86

**2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付租赁保证金和租户押金	36,408,877.00	合同尚未到期，该款项尚未结清。

应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	2,950,663.40	产权证书办理过程中，未达代付条件。
合计	39,359,540.40	--

其他说明

## 20、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	538,120,050.65	398,218,956.74
一年内到期的长期应付款	692,939.29	643,696.50
应付利息	1,909,964.64	3,345,363.00
合计	540,722,954.58	402,208,016.24

其他说明：

## 21、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	543,335,165.97	770,097,465.39
保证、抵押及质押借款	150,000,000.00	165,000,000.00
合计	693,335,165.97	935,097,465.39

长期借款分类的说明：

于2020年6月30日，长期抵押借款543,335,165.97元(2019年12月31日：770,097,465.39元)系由本集团存货、投资性房地产作为抵押。

于2020年6月30日，长期保证、抵押及质押借款150,000,000.00元(2019年12月31日：165,000,000.00元)系由本公司为子公司提供担保、由本集团持有的投资性房地产作为抵押，并由其租金收入作为质押。

其他说明，包括利率区间：

于2020年6月30日，长期借款的利率区间为4.9%至9.5%。(2019年12月31日：4.9%至9.5%)。

## 22、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	50,675,454.21	51,046,545.00
合计	50,675,454.21	51,046,545.00

### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东固定利润	51,368,393.50	51,690,241.50
减：一年内到期的长期应付款	692,939.29	643,696.50
合计	50,675,454.21	51,046,545.00

其他说明：

天津市宏鹏实业有限公司(以下称“天津宏鹏实业”)为持有本集团之子公司天津津北阳光新生活购物广场(以下称“津北阳光”)10%股权的少数股东，每年自津北阳光取得固定利润分成，天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理，也不承担因津北阳光管理不善所产生的损失。于2020年6月30日，经折现后的少数股东利润分成51,368,393.50元(2019年12月31日：51,690,241.50元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为692,939.29元(2019年12月31日：643,696.50元)

## 23、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	749,913,309.00						749,913,309.00

其他说明：

## 24、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	498,120,048.57	743,328.05		498,863,376.62
其他资本公积	13,032,268.95			13,032,268.95
合计	511,152,317.52	743,328.05		511,895,645.57

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 25、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
二、将重分类进损益的其他综合收益	171,924,324.84	-17,051.66				-17,051.66	171,907,273.18
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	171,968,131.05						171,968,131.05
外币财务报表折算差额	-43,806.21	-17,051.66				-17,051.66	-60,857.87
其他综合收益合计	171,924,324.84	-17,051.66				-17,051.66	171,907,273.18

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 26、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	117,816,481.37			117,816,481.37
合计	117,816,481.37			117,816,481.37

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 27、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,338,784,083.17	1,424,061,936.47
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-7,777,541.66
调整后期初未分配利润	1,338,784,083.17	1,416,284,394.81
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-51,102,985.32	-25,790,627.57
期末未分配利润	1,287,681,097.85	1,390,493,767.24

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 28、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	86,597,767.66	5,104,903.02	107,685,333.11	5,896,479.76
其他业务	1,505,999.26	82,396.00	389,871.32	274,301.75
合计	88,103,766.92	5,187,299.02	108,075,204.43	6,170,781.51

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
开发产品销售业务	1,742,857.02		1,742,857.02
房地产租赁业务	84,854,910.64		84,854,910.64
其他业务	1,505,999.26		1,505,999.26
其中：			
北京地区	47,467,950.10		47,467,950.10
成都地区	37,006,867.19		37,006,867.19
上海地区	1,141,938.28		1,141,938.28
天津地区	2,487,011.35		2,487,011.35
其中：			
其中：			
其中：			
其中：			
其中：			

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	通州瑞都商业	21,145,497.51
2	成都 AZ-town	19,154,257.04
3	阳光上东	11,418,901.81
4	北京 878 商务中心	11,321,422.34
5	成都九眼桥商业	10,193,321.01

**29、税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	306,602.23	311,630.81
教育费附加	258,887.67	269,136.54
房产税	11,812,235.87	13,829,127.75
土地使用税	518,055.58	295,029.00
车船使用税	2,250.00	750.00
印花税	71,595.60	106,988.33
土地增值税		131,878.36
其他	3,773.61	135,202.76
合计	12,973,400.56	15,079,743.55

其他说明：

**30、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理及维修费	6,062,430.23	9,575,330.38
职工薪酬	818,379.02	966,184.49
销售代理费	442,550.57	770,421.83
办公及差旅费	336,606.75	294,980.18
广告营销费	177,533.04	257,753.38
资产折旧及摊销	29,195.52	241,578.27
其他	552,312.70	512,618.83
合计	8,419,007.83	12,618,867.36

其他说明：

**31、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	18,363,308.99	22,164,281.54
中介机构服务费	9,966,563.73	5,508,337.36
办公及差旅费	10,769,771.61	11,452,284.14
资产折旧及摊销	841,128.91	953,749.77
合计	39,940,773.24	40,078,652.81

其他说明：



**32、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	50,940,974.57	70,271,386.41
利息收入	-164,593.37	-755,498.74
其他	57,215.79	479,224.59
合计	50,833,596.99	69,995,112.26

其他说明：

**33、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,365,989.12	2,985,361.83
处置长期股权投资产生的投资收益		22,414,900.92
资金占用利息	935,108.59	4,243,124.93
合计	2,301,097.71	29,643,387.68

其他说明：

**34、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产		1,285,000.00
其他非流动金融资产公允价值变动收益		7,467,272.02
合计		8,752,272.02

其他说明：

**35、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	1,755,107.12	1,286,483.92
合计	1,755,107.12	1,286,483.92

其他说明：

## 36、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款和补偿款项	464,014.32	1,239,339.71	464,014.32
其他	160,696.57	1,129,174.26	160,696.57
合计	624,710.89	2,368,513.97	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
其他说明：								

## 37、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
债务重组损失	673,434.14		673,434.14
其他	17,424.65	28,995.48	17,424.65
合计	690,858.79	28,995.48	690,858.79

其他说明：

## 38、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,317,904.50	4,724,548.61
递延所得税费用	10,089,781.11	10,152,951.19
合计	14,407,685.61	14,877,499.80

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-25,260,253.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,315,063.45
非应税收入的影响	-312,724.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-169,725.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,409,044.03
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	24,614,242.68
所得税费用	14,407,685.61

其他说明

### 39、其他综合收益

详见附注。

**40、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代垫款	3,653,719.99	7,902,507.42
收到的租赁押金	1,345,239.42	2,600,619.75
受限资金减少	166,417.13	-2,000.00
其他	398,723.20	947,846.14
收到的公司往来款		153,570,000.00
合计	5,564,099.74	165,018,973.31

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的行政管理及办公费用	11,533,628.73	23,003,522.33
支付的项目宣传及营销费用	9,884,741.37	21,781,836.79
支付其他代垫款项	2,385,000.00	6,085,919.48
其他	1,130,594.29	1,838,507.19
支付给公司往来款		7,500,000.00
合计	24,933,964.39	60,209,785.79

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付金融机构服务费	1,400,000.00	
合计	1,400,000.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 41、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-39,667,939.40	-8,723,790.75
加：资产减值准备	-1,755,107.12	-1,286,483.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	441,086.17	551,255.64
使用权资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	263,280.52	262,280.52
长期待摊费用摊销	207,260.76	383,094.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	12,929.60	0.00
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-253.42	0.00
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	0.00	-8,752,272.02
财务费用（收益以“—”号填列）	50,940,974.57	70,270,132.67
投资损失（收益以“—”号填列）	-2,301,097.71	-29,643,387.68
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	662,666.99	0.00
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	9,427,114.12	-63,452,066.82
存货的减少（增加以“—”号填列）	0.00	12,955,359.14
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	5,259,721.58	65,543,104.60
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-727,033.05	120,870,124.67
其他	166,417.13	-230,111.12
经营活动产生的现金流量净额	22,930,020.74	158,747,239.83
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	66,235,087.19	377,671,134.92
减：现金的期初余额	67,457,115.35	192,683,125.57
现金及现金等价物净增加额	-1,222,028.16	184,988,009.35

**(2) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	66,235,087.19	67,457,115.35
其中：库存现金	2,549.91	3,077.00
可随时用于支付的银行存款	66,231,256.11	67,452,757.18
可随时用于支付的其他货币资金	1,281.17	1,281.17
三、期末现金及现金等价物余额	66,235,087.19	67,457,115.35

其他说明：

**42、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,310,260.92	住户按揭保证金及账户冻结无法随意支取的存款
存货	178,787,272.94	一年内到期的流动负债及长期借款的抵押物
投资性房地产	3,549,740,000.00	房屋及土地使用权作为借款及一年内到期的借款的抵押物
合计	3,733,837,533.86	--

其他说明：

**43、外币货币性项目****(1) 外币货币性项目**

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	3,967,159.00
其中：美元	546,380.83	7.06	3,858,921.16
欧元	13,631.97	7.94	108,237.84
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京星泰	北京市	北京市	房地产开发	56.24%	43.76%	设立或投资
北京艺力设计工程有限公司	北京市	北京市	建筑装饰工程设计	90.00%	10.00%	非同一控制下企业合并
北京首创风度房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	91.67%	8.33%	设立或投资
上东经纪	北京市	北京市	物业管理	85.00%	15.00%	非同一控制下企业合并
天津阳光滨海房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	90.00%	10.00%	设立或投资
成都锦尚 (i)	成都市	成都市	商业房地产开发	0.00%	71.00%	购买
天津阳光瑞景商业管理有限公司	天津市	天津市	商业管理咨询	0.00%	100.00%	设立或投资
北京瑞景阳光商业管理有限公司	北京市	北京市	企业管理服务	0.00%	100.00%	设立或投资
成都紫瑞新丽商贸有限公司 (ii)	成都市	成都市	销售日用百货	0.00%	55.00%	设立或投资
北京新业阳光商业管理有限公司	北京市	北京市	房地产经纪业务	100.00%	0.00%	设立或投资
瑞阳嘉和 (iii)	北京市	北京市	物业管理	51.00%	0.00%	非同一控制下企业合并
津北阳光	天津市	天津市	商品销售, 室内设计, 仓储, 自有房屋租赁	0.00%	90.00%	非同一控制下企业合并
上海锦赞	上海市	上海市	资产管理, 投资管理	0.00%		购买
聚信阳光	苏州市	苏州市	投资管理, 投资咨询	0.00%	100.00%	设立或投资
聚信新业	苏州市	苏州市	实业投资, 投资管理及信息咨询, 资产管理, 企业咨询管理	0.00%		设立或投资
上海新尚东	上海市	上海市	资产管理, 投资管理, 物业管理	0.00%	100.00%	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

本集团对成都锦尚的持股比例为71%，成都锦尚相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，成都锦尚董事会成员共3名，本集团有权派出2名董事，故本集团拥有的表决权比例为67%。本集团对成都紫瑞的持股比例为55%，成都紫瑞相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，成都紫瑞董事会成员共5名，本集团有权派出3名董事，故本集团拥有的表决权比例为60%。本公司对瑞阳嘉和的持股比例为51%，瑞阳嘉和相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，瑞阳嘉和董事会成员共5名，本公司有权派出3名董事，故本公司拥有的表决权比例为60%。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都锦尚	29.00%	-240,232.26		75,922,009.60
瑞阳嘉和	49.00%	6,918,515.29	156,310,000.00	144,833,037.42
成都紫瑞	45.00%	4,756,798.46		238,953,755.92

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：



## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
瑞阳嘉和	9,431,639.38	661,010,982.04	670,442,621.42	111,238,533.37	263,626,460.67	374,864,994.04	506,821,667.16	662,868,242.63	1,169,689,909.79	288,479,915.24	280,751,786.14	569,231,701.38
成都锦尚	407,652,634.79	625,752,248.12	1,033,404,882.91	598,225,465.54	173,379,384.26	771,604,849.80	403,211,946.16	625,734,967.03	1,028,946,913.19	580,504,472.80	185,814,020.19	766,318,492.99
成都紫瑞	125,210,542.91	592,811,471.15	718,022,014.06	35,291,063.46	151,722,604.11	187,013,667.57	125,421,021.63	592,787,412.02	718,208,433.65	39,649,841.90	158,120,908.60	197,770,750.50

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
瑞阳嘉和	21,145,497.51	14,119,418.96	14,119,418.96	18,805,948.30	26,118,966.25	18,218,924.11	18,218,924.11	20,845,851.81
成都锦尚	17,852,610.15	-828,387.10	-828,387.10	19,984,995.98	18,435,014.76	-223,597.95	-223,597.95	17,383,070.66
成都紫瑞	19,154,257.04	10,570,663.25	10,570,663.25	6,172,610.45	19,930,793.03	13,263,422.75	13,263,422.75	11,616,950.09

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司之全资子公司北京瑞业投资管理有限公司于本年度上半年以2,402,160.00元对价收购中信聚信（北京）资本管理有限公司持有的本集团之子公司聚信阳光（昆山）投资管理有限公司（以下简称“聚信阳光”）40%股权。收购完成后，本公司将间接持有聚信阳光100%股权。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	2,402,160.00
--现金	2,402,160.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,145,488.05
差额	743,328.05
其中：调整资本公积	743,328.05

其他说明

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场		50.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

#### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	838,573,691.50	838,413,399.53
其中：现金和现金等价物	576,386.71	378,428.96
非流动资产	2,119,846.20	2,119,846.20
资产合计	840,693,537.70	840,533,245.73
流动负债	24,147,105.48	22,959,510.25
非流动负债	202,517,034.47	202,219,406.73
负债合计	226,664,139.95	225,178,916.98
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	614,029,398.13	615,354,329.12
按持股比例计算的净资产份额	307,014,699.06	307,677,164.56
--商誉	118,317,507.49	118,317,507.49
对合营企业权益投资的账面价值	425,332,207.04	425,994,672.54
营业收入	0.00	537,373.42
财务费用	-2,767.93	-2,676.58
所得税费用	0.00	0.00
净利润	-1,324,931.00	-1,501,026.20
其他综合收益	-1,324,931.00	-1,501,026.20
综合收益总额	0.00	0.00
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

其他说明

#### (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	0.00	0.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	0.00	-43,001.10

--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	0.00	-43,001.10
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	522,705,631.31	520,677,176.69
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	2,028,454.62	3,779,362.93
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	2,028,454.62	3,779,362.93

其他说明

## 九、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
2.出租的建筑物			3,850,210,000.00	3,850,210,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			3,850,210,000.00	3,850,210,000.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目名称	2020年6月30日公允价值	主要物业类型	地区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	报告期租金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
阳光上东及橡树园出租部分	374,370,000.00	商业	北京	28,606	9,623,128.07	市场比较法	可比案例价格	30,000-50,000元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.71-1.16	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	42-66元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
通州阳光新生活广场	662,510,000.00	商业	北京	39,103	21,145,497.51	直接资本化法	租金水平	65-2,667元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	65-2,667元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租期外租金水平	89-475元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2.5%-3.5%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	85%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入21%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察							
建设路阳光新生活广场	592,780,000.00	商业	成都	74,612	19,154,257.04	直接资本化法	租金水平	66-310元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业中心	587,450,000.00	商业	成都	72,479	10,193,321.01	市场比较法	可比案例价格	49,900-60,100元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.96-1.02	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	30-581元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
上海新业中心	1,470,000,000.00	写字楼	上海	45,860	1,141,938.28	市场比较法	可比案例价格	37,000-40,500元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察

主楼							修正系数	0.92-1.05	修正系数越高，公允价值越高	不可观察	
							直接资本化法	租金水平	141-200元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
								资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
北辰阳光新生活	163,100,000.00	商业	天津	27,471	2,487,011.35	市场比较法	可比案例价格	14,200-14,700元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察	
							修正系数	0.80-0.98	修正系数越高，公允价值越高	不可观察	
						现金流折现法	租金水平	35-48元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察	
							出租率	80%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察	
							租金上涨幅度	2%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察	
							经营成本	年收入23%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察	
							贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察	

项目名称	2019年12月31日公允价值	主要物业类型	地区	建筑面积(m <sup>2</sup> )	报告期租金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
阳光上东及橡树园出租部分	374,370,000.00	商业	北京	28,606	15,270,039.70	市场比较法	可比案例价格	25,000-49,000元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.76-1.52	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	42-66元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
通州阳光新生活广场	662,510,000.00	商业	北京	39,103	52,770,921.76	直接资本化法	租金水平	64-2,667元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	64-2,667元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租期外租金水平	88-467元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	3%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
经营成本	年收入21%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察							

							贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察
建设路阳光新生活广场	592,780,000.00	商业	成都	74,612	40,388,783.14	直接资本化法	租金水平	66-302元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业中心	587,450,000.00	商业	成都	72,479	23,484,440.27	市场比较法	可比案例价格	49,000-59,000元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.92-1.37	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	40-355元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
上海新业中心主楼	1,470,000,000.00	写字楼	上海	45,860	2,283,876.56	市场比较法	可比案例价格	33,000-39,000元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.94-1.07	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	141-200元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
北辰阳光新生活	163,100,000.00	商业	天津	27,471	5,287,206.59	市场比较法	可比案例价格	14,000-15,000元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.86-1.18	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						现金流折现法	租金水平	35-48元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	90%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入23%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察							

### 3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

于2020年6月30日，本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异不大。



## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
京基集团有限公司	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元	兴办实业、自有物业租赁	10000 万元	29.12%	29.12%

本企业的母公司情况的说明

京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）注册资本10,000.00万元，陈华持股90%，陈辉持股10%。

2020年5月13日，ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.（以下简称“EPDP”）将持有的公司29.12%股权，即21,840万股上市公司的A股无限售流通股股票以及标的股份的全部权益过户给京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）。EPDP不再持有上市公司股份，京基集团直接持有上市公司21,840万股A股股票，占上市公司总股本的比例为29.12%，成为上市公司的控股股东，陈华先生成为上市公司的实际控制人。

本企业最终控制方是陈华。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海银河宾馆	合营企业
友谊新资	联营企业
光明新丽	联营企业
紫金新嘉	联营企业
北京瑞景阳光	联营企业

其他说明

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
Sunrise Jianshe	重要子公司的少数股东
Sunrise Tongzhou	重要子公司的少数股东

其他说明

## 5、关联交易情况

## (1) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
友谊新资	47,599,469.05	2015年09月18日	2022年09月21日	否
瑞景阳光	38,100,000.00	2014年06月26日	2028年06月27日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

## (2) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
京基集团	130,000,000.00	2020年5月19日		经公司第八届董事会2020年第四次临时会议审议通过，公司向京基集团借款不超过1.3亿元人民币，借款期限12个月，借款年化利率5%，可随时偿还。公司于2020年5月19日收到京基集团首笔借款。
拆出				
上海银河宾馆	600,000.00	2020年5月28日		根据上海银河宾馆实际经营需求，经公司董事会批准通过，向上海银河宾馆提供财务资助。本报告期内，向上海银河宾馆提供财务资助60万元整。该笔借款无固定期限，至上海银河宾馆有偿还能力时或至项目转让时收回借款。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	Sunrise Tongzhou	0.00	0.00	139,278,867.05	2,089,183.01
其他应收款	紫金新嘉	5,577,951.24	83,669.27	5,577,951.24	83,669.27
其他应收款	上海银河宾馆	5,550,000.00	83,250.00	4,950,000.00	74,000.00
其他应收款	光明新丽	0.00	0.00	673,434.14	10,101.51

### (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付股利	Sunrise Tongzhou	408,917.84	0.00

## 7、关联方承诺

根据本公司于2015年8月31日公告的第七届董事会2015年第十二次临时会议决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例10%向友谊新资拟申请不超过550,000,000.00元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为55,000,000.00元。截至2020年6月30日，友谊新资已提取540,987,312.50元借款，还款62,992,621.52元，本集团为友谊新资提供的担保余额为47,599,469.10元。友谊新资尚余9,012,687.50元借款未提取。

根据本公司于2014年6月25日公告的2014年第七次临时股东大会决议，2014年及2015年与北京瑞景阳光其他股东签订的反担保协议，本集团将按照在北京瑞景阳光的权益比例10%向北京瑞景阳光拟申请的520,000,000.00元借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为52,000,000.00元。截至2020年6月30日，北京瑞景阳光已提取520,000,000.00元借款，还款139,000,000.00元，本集团为北京瑞景阳光提供的担保余额为38,100,000.00元。

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### (1) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
一年以内	10,691,982.00	12,743,358.00
一到二年	8,640,606.00	8,640,606.00
二到三年	8,640,606.00	8,640,606.00
三年以上	55,143,637.00	59,463,940.00
合计	83,116,831.00	89,488,510.00

#### (2) 担保承诺事项

本集团承诺为友谊新资尚未提取的9,012,687.50元借款按照在友谊新资的股权比例10%提供共同保证。

#### (3) 前期承诺履行情况

本集团 2019年12月31日之经营租赁承诺已按照之前承诺履行、根据更新的情况履行或无需再履行。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

##### (1) 借款担保及承诺

2020年6月30日，本集团为联营企业友谊新资提供财务担保的金额为47,599,469.05元(2019年12月31日：47,849,469.05元)，将在三年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。友谊新资预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

2020年6月30日，本集团为联营企业北京瑞景阳光提供财务担保的金额为38,100,000.00元(2019年12月31日：39,700,000.00元)，将在九年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。北京瑞景阳光预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

##### (2) 按揭贷款担保

本集团的客户采取银行按揭抵押贷款方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于2020年6月30日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
北京阳光上东项目	2,132,017.02
成都锦尚中心项目	1,730,000.00
合计	3,862,017.02

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

经公司第八届董事会2020年第七次临时会议审议通过，公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司拟与京基集团签署《借款合同》，向京基集团借款不超过1.7亿元人民币，借款期限12个月，借款年化利率5%，可随时偿还。本借款为信用借款，北京星泰不向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施。本借款用于满足北京星泰及公司业务发展及资金周转需要。该事项尚需提交公司股东大会审议通过。

## 十三、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	北京地区	天津地区	四川地区	上海地区	分部间抵销	合计
营业收入	47,467,950.10	2,487,011.35	37,006,867.19	1,141,938.28		88,103,766.92
营业支出	5,187,299.02					5,187,299.02

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	736,193,365.06	719,602,577.10
其他应收款	1,293,956,997.45	1,386,224,975.65
合计	2,030,150,362.51	2,105,827,552.75

## (1) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京星泰房地产开发有限公司	365,194,440.00	365,194,440.00
北京首创风度房地产开发有限公司	354,408,137.10	354,408,137.10
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	16,590,787.96	
合计	736,193,365.06	719,602,577.10

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京星泰房地产开发有限公司	365,194,440.00	三年以上	子公司暂未支付	子公司运行良好, 未发生减值迹象
北京首创风度房地产开发有限公司	354,408,137.10	三年以上	子公司暂未支付	子公司运行良好, 未发生减值迹象
合计	719,602,577.10	--	--	--

## 3) 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	720,322.90			720,322.90
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	16,607.40			16,607.40
2020 年 6 月 30 日余额	736,930.30			736,930.30

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## (2) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司往来款	1,295,252,249.70	1,387,612,588.24
应收其他单位往来款项	5,053,793.26	5,053,793.26
合计	1,300,306,042.96	1,392,666,381.50

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	1,387,612.59		5,053,793.26	6,441,405.85
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期转回	92,360.34			92,360.34
2020 年 6 月 30 日余额	1,295,252.25		5,053,793.26	6,349,045.51

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	266,180,000.00
1 至 2 年	930,195,388.31
2 至 3 年	30,780,170.07
3 年以上	73,150,484.58
3 至 4 年	73,150,484.58
合计	1,300,306,042.96

## 3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京高华瑞丰投资有限公司	应收子公司款项	1,176,575,388.31	一年以内及一至两年	90.48%	1,176,575.39
上海尚东资产管理有限公司	应收子公司款项	46,151,452.48	三年以上	3.55%	46,151.45
天津阳光滨海房地产开发有限公司	应收子公司款项	30,780,170.07	二至三年	2.37%	30,780.17
北京星泰房地产开发有限公司	应收子公司款项	19,800,000.00	一年以内	1.52%	19,800.00
上海新尚东资产管理有限公司	应收子公司款项	8,778,759.57	三年以上	0.68%	8,778.76
合计	--	1,282,085,770.43	--	98.60%	1,282,085.77

## 2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	459,777,608.76	10,850,000.00	448,927,608.76	459,777,608.76	10,850,000.00	448,927,608.76
对联营、合营企业投资	151,768,689.86		151,768,689.86	152,918,627.19		152,918,627.19
合计	611,546,298.62	10,850,000.00	600,696,298.62	612,696,235.95	10,850,000.00	601,846,235.95

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
首创风度	55,000,000.00					55,000,000.00	
北京星泰	31,035,000.00					31,035,000.00	
瑞阳嘉和	88,660,608.76					88,660,608.76	
北京宏诚展业房地产开发有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
艺力设计	2,232,000.00					2,232,000.00	
新业商业	2,000,000.00					2,000,000.00	
天津阳光滨海	45,000,000.00					45,000,000.00	
上东经纪	0.00					0.00	850,000.00
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	207,000,000.00					207,000,000.00	
瑞金投资	0.00					0.00	10,000,000.00
瑞丰投资	10,000,000.00					10,000,000.00	
合计	448,927,608.76					448,927,608.76	10,850,000.00



## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
沈阳世达	75,282,251.33			1,036,131.37						76,318,382.70	
北京瑞景阳光	77,636,375.86			-2,186,068.70						75,450,307.16	
小计	152,918,627.19			-1,149,937.33						151,768,689.86	
合计	152,918,627.19			-1,149,937.33						151,768,689.86	

## 3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	162,690,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,149,937.33	918,701.64
处置长期股权投资产生的投资收益		125,946,235.00
合计	161,540,062.67	126,864,936.64

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-12,676.18	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-517,486.04	
资金占用利息	935,108.59	
违约赔偿金	464,014.32	
减：所得税影响额	269,700.68	
少数股东权益影响额	394,514.11	
合计	204,745.90	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-1.78%	-0.07	-0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.79%	-0.07	-0.07